

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

Erneute Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Behörde	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvorschlag
Thüga Energie- netze GmbH 07.01.2019	Keine Einwendungen/Bedenken		
Eisenbahn-Bun- desamt 26.06.2020	<p>Ihr Schreiben ist am 25.06.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegan- gen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfr- rastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorha- ben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrs- verwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung be- rührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:</p> <p>Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, - das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, - die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genom- men worden sind. 	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich

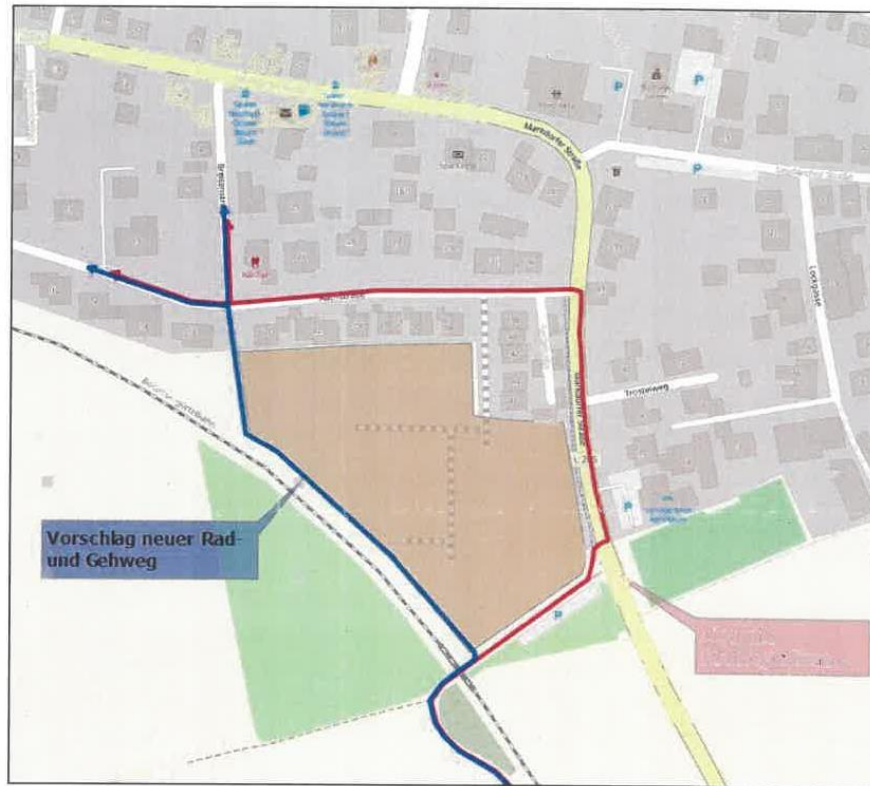
	<p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i. V. m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z. B. die Versetzung eines Oberleitungsmastes) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstr. 5, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p>		
IHK Bodensee-Oberschwaben 07.07.2020	Keine Einwendungen/Bedenken		
Regierungspräsidium Freiburg 13.07.2020	Unter Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//18-11935 vom 15.02.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
Vodafone 20.07.2020	Keine Einwendungen/Bedenken		
Netze BW 24.07.2020	Keine Einwendungen/Bedenken		

<p>Deutsche Bahn AG 22.07.2020</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Alle Beteiligungen und Anfragen sind an folgende Stelle zu richten:</p> <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien, CS.R-SW-L(A) Gutschstr. 6 76137 Karlsruhe</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>Telekom 28.07.2020</p>	<p>Keine Einwendungen/Bedenken</p>		

<p>ADFC Bodenseekreis 04.08.2020</p>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplans Neufrach ist die Anlage eines neuen 2 Meter breiten Weges zwischen der Bahnlinie und der Siedlung vorgesehen. Der ADFC schlägt vor, diesen Weg so zu erstellen, dass er als Radroute genutzt und ausgeschildert werden kann.</p> <p>Der Weg sollte mit einer Breite von drei Metern angelegt werden, um den Fuß- und Radverkehr konfliktfrei zu führen. Eine Asphaltdecke wäre wünschenswert für die ganzjährige Befahrbarkeit für Radfahrer (keine Pfützenbildung, Winterdienst möglich). Die Unterhaltskosten des Weges sind bei einer Asphaltdecke langfristig geringer als bei einer unbefestigten Oberfläche. Die Anbindung des Weges bei der Bahnunterführung sollte ausreichende Sichtbeziehungen sowie sicher befahrbare Radien und Steigungen aufweisen. Auf Absperrpfosten oder Gatter sollte unbedingt verzichtet werden.</p> <p>Von Süden, z. B. aus Bermatingen kommend, könnte durch den Weg entlang der Bahnlinie eine kürzere und verkehrsarme Route zur Aachstraße (ausgeschilderte Route des kreisweiten Radnetzes) und über die Breitenstraße zur Markdorfer Straße geschaffen werden. Die zweimalige Querung der Markdorfer Straße entfiel dadurch. Insbesondere das Abbiegen von der stark befahrenen Markdorfer Straße in die Aachstraße ist für unsichere und schutzbedürftige Radfahrer nicht attraktiv.</p> <p>Wir bitten Sie, diesen Vorschlag zu prüfen.</p>	<p>Die Radwegführung auf Höhe der Einmündung Aachstraße soll optimiert und ggf. dort der Radweg verbreitert werden. Darüber hinaus soll die Radwegverbindung Richtung Hermannsbrücke als Optimierung in die weitere Radwegplanung der Gemeinde aufgenommen werden. Der geplante Fußweg soll beibehalten werden.</p>	<p>Zustimmung zur Beibehaltung des 2 m breiten Weges.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen 04.08.2020</p>	<p>I. Raumordnung Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>II. Straßenwesen Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt Einwendungen gegen den Beschlussvorschlag zu den straßenrechtlichen Vorgaben.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich teilweise außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt und ist somit nicht vergleichbar mit dem nördlich angrenzenden Grundstück.</p>		

	<p>In den Bebauungsplan ist aufzunehmen, dass im Anbauverbot der Landesstraße, zwischen dem eingetragenen Fahrrecht und dem Fahrbahnrand Hochbauten, bauliche Anlagen und Nebenanlagen (auch genehmigungsfreie) nicht zulässig sind.</p> <p>Sollte die Gemeinde an dem Beschlussvorschlag festhalten, wird darauf hingewiesen, dass die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG gelten, ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG, da der Bebauungsplan nicht einvernehmlich mit der Straßenbauverwaltung und somit nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S 194-197).</p> <p>III. Hochwasserschutz Aus Sicht der HWGK bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan keine Einwände. Die Betroffenheit bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>IV. Landwirtschaft Keine Stellungnahme seitens des Referats 32.</p> <p>V. Naturschutz Seitens des Referats 55 erfolgen keine Anregungen zum Vorhaben.</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium werden die textlichen Festsetzungen dahingehend geändert, dass innerhalb der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, Hochbauten, bauliche Anlagen und Nebenanlagen (auch genehmigungsfreie), mit Ausnahme einer Rettungszufahrt gemäß Festsetzung Nr. 14.0, nicht zulässig sind. Eine vollständig unterirdische Tiefgarage darf innerhalb des Anbauverbots bis max. 10 m an den befestigten Fahrbahnrand heranreichen.</p>	<p>Zustimmung zur Übernahme der Festsetzung, dass innerhalb der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, Hochbauten, bauliche Anlagen und Nebenanlagen (auch genehmigungsfreie), mit Ausnahme einer Rettungszufahrt gemäß Festsetzung Nr. 14.0, nicht zulässig sind. Eine vollständig unterirdische Tiefgarage darf innerhalb des Anbauverbots bis max. 10 m an den befestigten Fahrbahnrand heranreichen.</p>
<p>VCD Kreisgruppe Bodensee 05.08.2020</p>	<p>Zu dem o. g. Bebauungsplan möchten wir ihnen unsere nachfolgenden Anregungen bezüglich der Stärkung des Fahrrad- und des Bahnverkehrs übermitteln:</p> <p>1) Planung des Wegs entlang der Bahnstrecke als Fuß- und <u>Radweg</u></p>		

	<p>Laut Plan soll zwischen dem neuen Baugebiet und der Bahnstrecke ein 2 m breiter Fußweg angelegt werden. Dieser sollte auf mindestens 3 m verbreitert werden, damit er auch für den Radverkehr genutzt werden kann. So kann eine sichere und attraktive Radwegverbindung zwischen dem bahnparallelen Radweg von/nach Bermatingen und der ausgewiesenen Radroute von/nach Mimmehausen über die Achstraße geschaffen werden. Derzeit muss der von Bermatingen kommende Radverkehr am Ortseingang von Neufrach bei der neuen Querungshilfe über die stark frequentierte L 205 queren und dann bereits ein kurzes Stück weiter nördlich links in die Achstraße abbiegen. Dies ist umständlich und mit zwei potentiell gefährlichen Verkehrssituationen verbunden. All dies könnte mit dem neuen Weg entlang der Bahn vermieden werden, der zudem auch kürzer ist (siehe Abbildung auf der nächsten Seite).</p> <p>Die Wegführung ist hierfür insbesondere im Bereich der Einmündung bei der Bahnüberführung so zu planen, dass die Höhenabwicklung, die Kurvenradien und die Sichtbeziehungen eine sichere Verkehrsabwicklung gewährleisten.</p> <p>Zur Nutzung als Fahrradweg ist ein Asphaltbelag zu bevorzugen, in jedem Falle sollte zumindest auf eine gut befahrbare Qualität der Oberfläche geachtet werden.</p>	<p>Die Radwegführung auf Höhe der Einmündung Achstraße soll optimiert und ggf. dort der Radweg verbreitert werden. Darüber hinaus soll die Radwegverbindung Richtung Hermannsbrücke als Optimierung in die weitere Radwegplanung der Gemeinde aufgenommen werden. Der geplante Fußweg soll beibehalten werden.</p>	<p>Zustimmung zur Beibehaltung eines 2 m breiten Gehweges.</p>
--	---	--	---



2) Berücksichtigung künftiger Ausbauoptionen für Bodenseegürtelbahn

Gerade vor dem Hintergrund der Klima-Krise und der Notwendigkeit, möglichst viel Verkehr auf energiesparende Verkehrsmittel zu verlagern, sollten die Möglichkeiten zum Ausbau des Bahnverkehrs nicht beeinträchtigt werden. So ist sicherzustellen, dass keine Einschränkungen für einen **zweigleisigen Ausbau** der Bahnstrecke entstehen. Zudem ist der

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich in Privatbesitz.

Nicht erforderlich

Flächenbedarf für die **Einrichtung eines Bahn-Haltepunkts „Neufrach“** mit Bahnsteigen im südwestlichen Randbereich des BP-Gebiets zu prüfen und ggf. freizuhalten, da diese Stelle aufgrund ihrer Lage in Relation zum Ort und aufgrund der Nähe zu der vorhandenen Bahnunterführung im Südosten als besonders geeignet erscheint. Dabei muss auch der Platzbedarf für die Bahnsteig-Zugänge eingeplant werden, da diese sehr viel leistungsfähiger und weniger störanfällig sind als Aufzüge. Ebenso sollte an Standorte für sichere, wettergeschützte Fahrradabstellanlagen gedacht werden (siehe Lageskizze auf der nächsten Seite).

Auch wenn die aktuellen Planungen zum Ausbau der Bodenseegürtelbahn momentan noch keinen Ausbau bzw. Haltepunkt im Bereich Neufrach vorsehen, sollten diese Ausbauoptionen im Blick auf mögliche weitere Ausbauschritte in der Zukunft (oder bei entsprechender Ausweitung der laufenden Planungen) gewahrt bleiben.



Mögliche Ausbauoptionen sind im Nachgang jederzeit möglich. Zum einen befindet sich auf der westlichen Seite der Bahntrasse keine Bebauung, zum anderen liegen zwischen den künftigen Privatgrundstücken und den Bahngleisen ca. 15 m.

Nicht erforderlich

	<p>Wir verweisen hierzu auch auf den aktuell vorliegenden Regionalplan-Entwurf des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, der generell die Freihaltung von Flächen zum Bau eines zweiten Gleises als verbindliches Ziel (Z) vorsieht:</p> <p>Z. (2) Für die Anlage eines zusätzlichen Gleises werden im Verlauf der nachgenannten Strecken bzw. in den Abschnitten Freihaltetrassen für den Schienenverkehr festgelegt. Die Trassen sind in der Raumnutzungskarte als „Freihaltetrasse für den Schienenverkehr (Ausbau)“ dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgäubahn ((Bayerische) (Memmingen)-Leutkirch-Kißlegg-Wangen-(Lindau)) - Bodenseegürtelbahn ((Radolfzell)-Überlingen-Friedrichshafen-(Lindau)) - Donaubahn ((Ulm)-Herbertingen-Mengen-Sigmaringen-(Tuttlingen)) <p>Quelle: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Fortschreibung, Entwurf zur Anhörung gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 20. Juli 208, S. 28</p>	<p>Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben nimmt hierzu in seinem Schreiben vom 19.11.2020 wie folgt Stellung:</p> <p><i>„Die Planfläche des von Ihnen genannten Bebauungsplanverfahrens „Neufrach-Ort, 5. Änderung“ grenzt unmittelbar nordöstlich an die Bahnstrecke an. Der Bau eines zweiten Gleises auf dieser Seite wäre dann nicht mehr möglich. Jedoch ist auf der südwestlichen Seite des Bestandsgleises keine Bebauung vorhanden und dem Regionalverband sind auch keine anderen raumbedeutsamen Nutzungen oder Maßnahmen bekannt, die einem späteren zweigleisigen Ausbau entgegenstehen könnten oder mit der Bahntrasse nicht vereinbar wären. Auch ist in der aktuellen Vorplanung zum Infrastrukturausbau und der Elektrifizierung der Bodenseegürtelbahn in diesem Bereich nach unserem Kenntnisstand kein zweigleisiger Ausbau geplant. Daher kommt es nach unserer Ansicht zu keinem Zielkonflikt, da die Umsetzung des o.g. Zieles aus Kapitel 4.1.2 Schienenverkehr der Regionalplanfortschreibung gewahrt bleibt“</i></p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	---	--	----------------------------------

<p>Landratsamt Bodenseekreis 07.08.2020</p>	<p>Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 24.06.2020, welches mit Mail vom 25.06.2020 vorgelegt wurde und geben zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab: Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C</p> <p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können ---</p> <p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands ---</p> <p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p>I. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>1. Festsetzungen eines Bebauungsplanes haben einerseits einen Flächenbezug andererseits müssen diese hinreichend bestimmt sein. Sofern die in Nr. 13.4 festgesetzten Maßnahmen nicht das gesamte jeweilige Grundstück umfassen, wird angeregt die Teilfläche planerisch zu konkretisieren. Die bisher verwendete Begrifflichkeit „Kompensationsmaßnahme“ wurde geändert. Hierzu sei darauf hingewiesen, dass es sich bei den Maßnahmen um Ersatzmaßnahmen und nicht um Ausgleichsmaßnahmen handelt (vgl. Legaldefinition im § 15 Abs. 2 BNatSchG).</p> <p>2. Die unter 16.1. festgesetzten Baumpflanzungen sollten dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden.</p> <p>II. <u>Belange des Bauordnungsrechts:</u></p>	<p>Der Begriff ‚Ausgleichsmaßnahmen‘ wird durch den Begriff ‚Ersatzmaßnahmen‘ ersetzt (redaktionelle Änderung).</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

	<p>In den örtlichen Bauvorschriften Nr. 2.2, Unterpunkt 2, sind Pultdächer nicht aufgeführt, in den Nutzungsschablonen mit Dachneigung 30°-45° sind diese im Planteil mit vermerkt. Wir bitten um reaktionellen Abgleich.</p> <p>III. <u>Belange des Immissionsschutzes:</u> Die mit Datum vom 14.05.2020 aktualisierte schalltechnische Untersuchung der Müller-BBM GmbH wurde geprüft. Da diese nachvollziehbar ist und die Vorschläge des Abschnitt 7.1 in die Festsetzung Nr. 15.1 und den Planentwurf übernommen wurden, bestehen keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>IV. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Nachdem Grundwasserverunreinigungen durch Brände in Tiefgaragen (steigende Brandgefahr durch E-Fahrzeuge) in letzter Zeit zunahm, regen wir an Hinweis Nr. 3 wie folgt zu ergänzen: „Beim Bau von Tiefgaragen ist deren Boden wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.“</p>	<p>Die örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 2.2, Unterpunkt 2, werden um den Begriff der ‚Pulldächer‘ ergänzt.</p> <p>Der Hinweis Nr. 3 wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>Zustimmung zur Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 2.2.</p> <p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises bezgl. der Ausführung des Tiefgaragenbodens</p>
<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 05.08.2020</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>		
<p>Handwerkskammer Ulm 05.08.2020</p>	<p>Gegen den uns vorgelegten Bebauungsplan haben wir im Grundsatz keine Bedenken vorzubringen, wenn durch diese Planung einzelne Handwerksbetriebe nicht nachteilig betroffen sind.</p> <p>Einen Nachteil können Handwerksbetriebe z. B. dadurch erlangen, dass die Ausübung des Gewerbes in Zukunft durch Auflagen erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Dieser Fall kann bei Neuausweisungen von Wohngebieten an bestehende Gewerbegrundstücke eintreten.</p>		

	<p>Ist eine Beeinträchtigung einzelner Betriebe nicht auszuschließen und Ihnen bekannt, so bitten wir um Mitteilung dieser Firmen, damit ggf. unter Hinzuziehung unserer Beratungsdienste eine Lösung gefunden werden kann.</p>		
--	---	--	--